

# ORIGINALE

Geom. Marco Mauro Rosucci

C.da San Luca Branca, 5/c Potenza

## TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA ESECUTIVA nei confronti di [REDACTED] ed in favore della [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avvocato [REDACTED]  
R.G.Es n° 24/2004.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

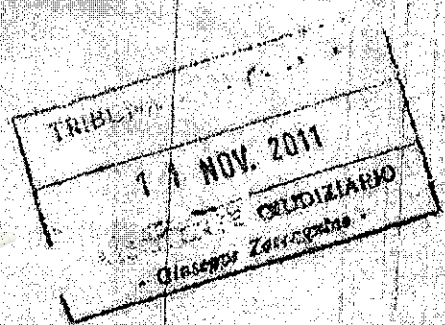
degli immobili siti in Potenza C.da Giarrossa

Giudice dell'esecuzione : Dott. ssa Emanuela Musi

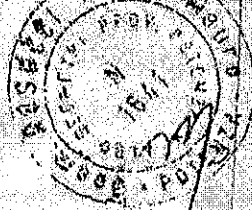
RINVIO 04/11/2011

RINVIO 11/11/2011

Potenza novembre 2011



Il C.T.U.  
geom. Marco Mauro Rosucci



Registro C.T.U. n. ....  
Cronologico n. ....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

- Sezione Esecuzioni

## PROCEDURA ESECUTIVA n° 24/2004

nei confronti di [REDACTED] ed in favore della [REDACTED]

rappresentato e difeso dall'Avvocato [REDACTED]

### Allegati

Estratto di mappa, suddivisione in subalterni elaborato planimetrico e visure catastali planimetrie catastali  
Concessioni edilizie e progetto approvato  
Documentazione fotografica  
Banca dati quotazioni immobiliari specifica

### Indice

premessa e quesiti	pag. 1-3
cenni sulla controversia	pag. 3-4
descrizione dei beni	pag. 4-5
valutazione dei beni	pag. 5-6
Conclusioni e considerazioni	pag. 6
Vista su ortofoto del bene	pag. 7-9
estratto di mappa, elaborato planimetrico visure catastali	pag. 9-21
Concessione Edilizia n° 18590 e disegni consegnati al Comune di Potenza	pag. 22-28
documentazione fotografica	pag. 29-35
Tablelle Valori Immobiliari Agenzia del Territorio	pag. 36
Specifica	pag. 37

Si restituiscono i fascicoli di parte ritirati il giorno del giuramento

Il C.T.U.  
geon. Marco Mauro Rosucci



C.da San Luca Branca, 5/c Potenza - tel. 0971/442534-440411 part. iva 00719440760 c.f. RSC MCM 60D14 A669E

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA ESECUTIVA nei confronti di [REDACTED] ed in favore della [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avvocato [REDACTED]

R.G.Es n° 24/2004.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Per incarico ricevuto dal G.E. Emanuela Musi, il sottoscritto geometra Marco Mauro Rosucci veniva invitato, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, ad accettare l'incarico ed a prestare il giuramento di rito nell'udienza del 13/05/2011. In sede d'udienza e dopo aver prestato il giuramento, al sottoscritto furono posti i seguenti quesiti: "dica l'esperto:

1. Se per i beni pignorati sia depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione ( se la stessa non consenta cioè di affermare la proprietà in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni beni pignorati proceda alla stima soltanto relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa).
2. proceda ad una sommaria descrizione del bene;
3. proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati in pignoramento (segnali se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);
4. dica dello stato del possesso del bene; in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;
7. riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
8. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
9. determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad esempio borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);
10. indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;
11. nel caso di beni pignorati *pro quota*, individui il valore della quota dica se è possibile procedere alla separazione in natura pro quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero;
12. per l'ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;
13. corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatico di una planimetria e di riepilogo e descrizione finale in cui sistematicamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, estensione, confini e dati catastali (limitati per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

14. estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa, ha dato corso alle operazioni peritali effettuando una serie di sopralluoghi atti ad acquisire elementi utili ai fini di perizia. Durante i primi sopralluoghi effettuati non ha presenziato nessuna delle parti invitate e, pertanto, il sottoscritto, non potendo accedere presso i luoghi oggetto di esecuzione, ha provveduto ad avvisare ulteriormente le parti affinché si potesse accedere nei luoghi di causa in maniera bonaria prima di informare il Giudice per i provvedimenti del caso.

Ricontattata telefonicamente la parte esecutata è stata data la propria disponibilità per il primo accesso svoltosi presso l'immobile esecutato e sito nel Comune di Potenza alla località Giarossa n°4 dove all'orario prefissato si sono incontrati, oltre al sottoscritto l'esecutato nella persona di [redacted] e la moglie [redacted] che mi hanno dichiarato di essere sposati ed in comunione di beni.

Alla presenza degli intervenuti, si è proceduto all'accesso ed alla visione dei luoghi di causa acquisendo elementi salienti ed utili alla causa ed effettuando riprese fotografiche di quanto visionato.

In seguito si sono eseguiti nuovi ed ulteriori sopralluoghi acquisendo notizie utili da persone serie e pratiche dei luoghi nonché presso gli uffici competenti al fine di rispondere correttamente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria.

#### CENNI SULLA CONTROVERSA

A seguito di Iscrizione di ipoteca Giudiziale per effetto di un mancato pagamento di una serie di rate di mutuo ipotecario sottoscritto in data 3 marzo 2003 ed in riferimento alla richiesta di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare effettuata su istanza dalla [redacted]

[redacted] subentrata alla [redacted] veniva ipotecato l'immobile posto a garanzia del mutuo così descritto:



titolo principale. E' abitato in maniera permanente dalla famiglia dell'esecutato ed ha struttura portante in cemento armato realizzata su due livelli. Ha tamponature esterne in laterizio e tramezzi divisorii realizzati con mattoni forati. L'intero immobile, pur se i due livelli sono contraddistinti in due subalterni, per come sono suddivisi, non risultano indipendenti e, pertanto, indivisibili. Al piano terreno difatti è posta la zona giorno (soggiorno-pranzo, cucina, bagno e deposito-garage) mentre al piano superiore è posta la zona notte composta da tre camere da letto, disimpegno, soggiorno pranzo, cucina e bagno.

L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti con materiale non di pregio. E' allacciato a tutte le reti pubbliche del Comune di Potenza, ed è posto in aderenza alla strada di percorrenza della contrada.

Al lotto vi si accede partendo da Potenza e seguendo per circa 1 Km. la vecchia strada statale 94 (ora Strada Provinciale) direzione Tito-Picerno. All'altezza dello svicolo per la Contrada Giarrossa si svolta a destra e dopo circa duecento metri si giunge in prossimità dell'abitazione esecutata.

#### VALUTAZIONE DEI BENI

Poiché il valore di mercato dei beni da stimare corrisponde alla previsione, per quanto più attendibile, dei prezzi che essi riuscirebbero a realizzare nell'ipotesi di alienazione, in funzione della loro ipotetica presenza sul mercato, ha portato il sottoscritto a considerare la domanda e l'offerta presente nella zona per beni e strutture simili, ossia il prezzo a metro quadro stabilito tra le parti interessate alla ipotetica compravendita in funzione delle superfici concesse e, trattandosi di una abitazione non di pregio ma posta nelle immediate vicinanze del centro urbano di Potenza, si considerano compravendite da poco effettuate per beni analoghi per similitudine e posti in prossimità della stessa zona di interesse.

*Poiché la zona in cui è situato l'immobile è all'interno della città urbana ed ha buone possibilità di espansione anche mediante lo strumento urbanistico esistente, con una maggiore richiesta di mercato e nessuna o quanto mai minima offerta di siti, i prezzi riguardanti la vendita degli stessi risultano al momento superiori ai normali valori di mercato esistenti in una normale legge di mercato.*

tanto da portare il sottoscritto a stimare un valore di poco più alto rispetto al valore medio di beni simili esaminati.

Si ritiene inoltre di non poter suddividere in più lotti l'attuale cespite, poiché con la sua successiva suddivisione, si avrebbe una frammentazione che ne diminuirebbe il valore, anche in funzione delle ulteriori servitù di accesso e transito che si andrebbero a creare.

Visionando ed analizzando le quotazioni di mercato presenti nelle banche dati della zona oggetto di stima presso le agenzie immobiliari ed attenendomi alle tabelle estratte da pubblicazioni specializzate per la rendicontazione di valori indicati dall'Agenzia del Territorio, si può considerare per il locale, sempre in funzione della sua superficie e di tutti gli accessori ad esso connessi, il valore medio di € 1.100/mq per la superficie utili dell'immobile. Sulla scorta di quanto asserito si avrà un importo così suddiviso:

Superficie utile abitazione	mq. 58+125 = mq. 183 * € 1.100 =	€ 201.300,00
Superficie non residenziale	mq. 78,68 * € 1.100 * 0,60 =	€ 51.928,80
Superficie balconi	mq. 20,29 * € 1.100 * 0,40 =	€ 8.927,60
		€ 254.121,40

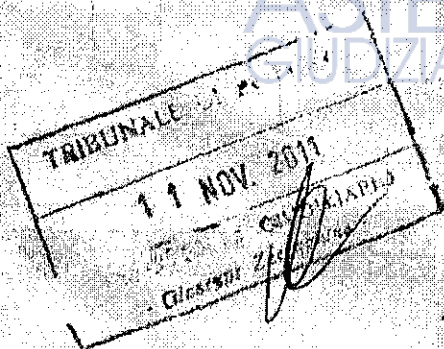
#### Conclusioni e considerazioni

Per quanto sopra esposto e sulla scorta dei rilievi effettuati il sottoscritto ritiene di valutare gli immobili oggetto di esecuzione in € 254.121,40.

Nel mentre si consegna la presente relazione rispondente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria, lo scrivente rassegna le proprie dimissioni rimanendo a disposizione della Stessa per qualsiasi chiarimento e delucidazione in merito.

Il C.T.U.

Geom. Marco Mauro Rosucci





Google maps  
Italia

Per vedere tutti i dettagli visibili sullo schermo, usa il link Stampa accanto alla mappa.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f

20/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

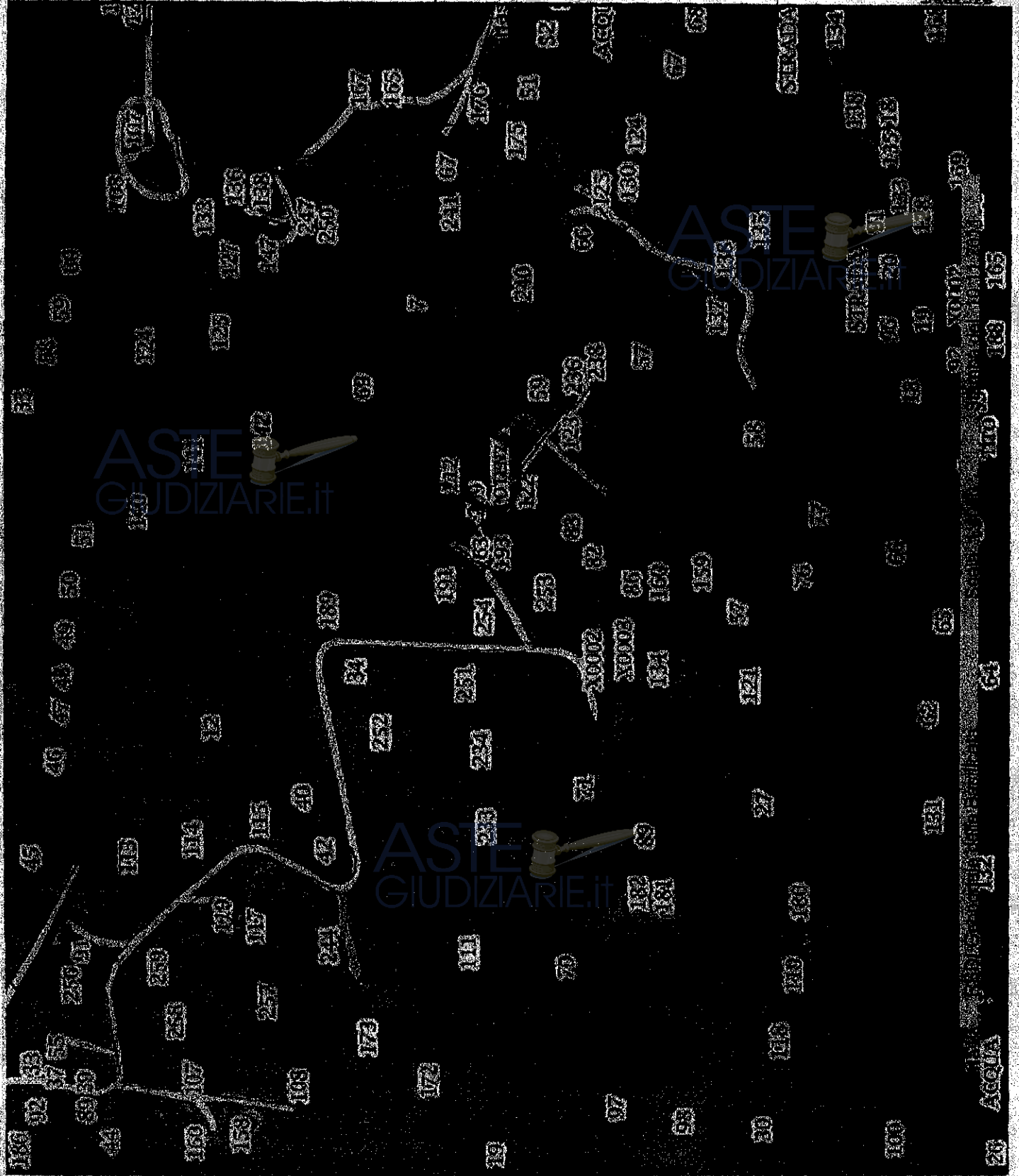
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Regione  
Basilicata

Legenda

- Servizio Catastale
- Fabbricati
- Terreni
- Particelle
- Limiti comunali

Toponimi



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Regione  
Basilicata

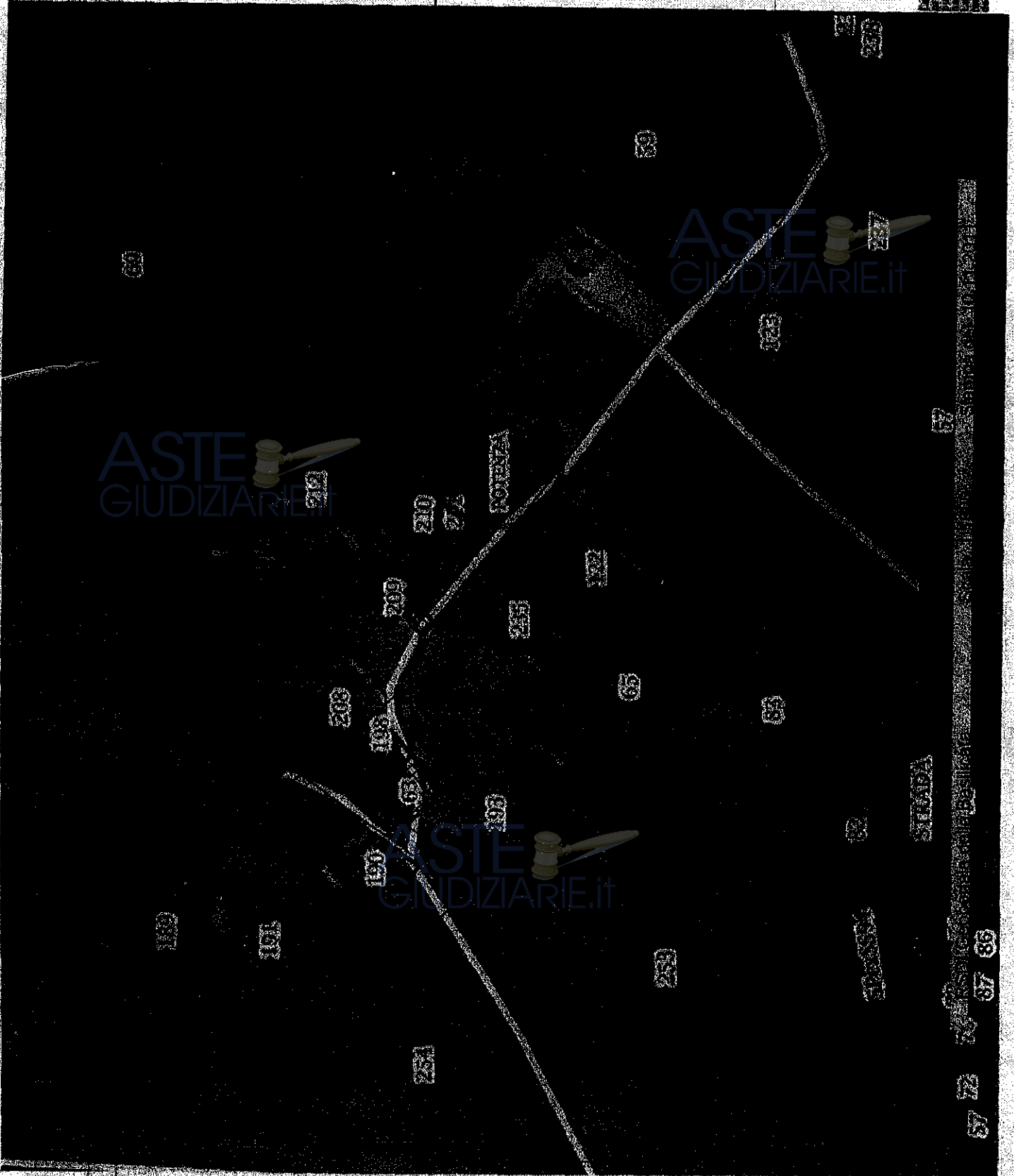


**Legenda**

- Servizio Catastale
- Fabbricati
- Terreni
- Particelle
- Limiti comunali

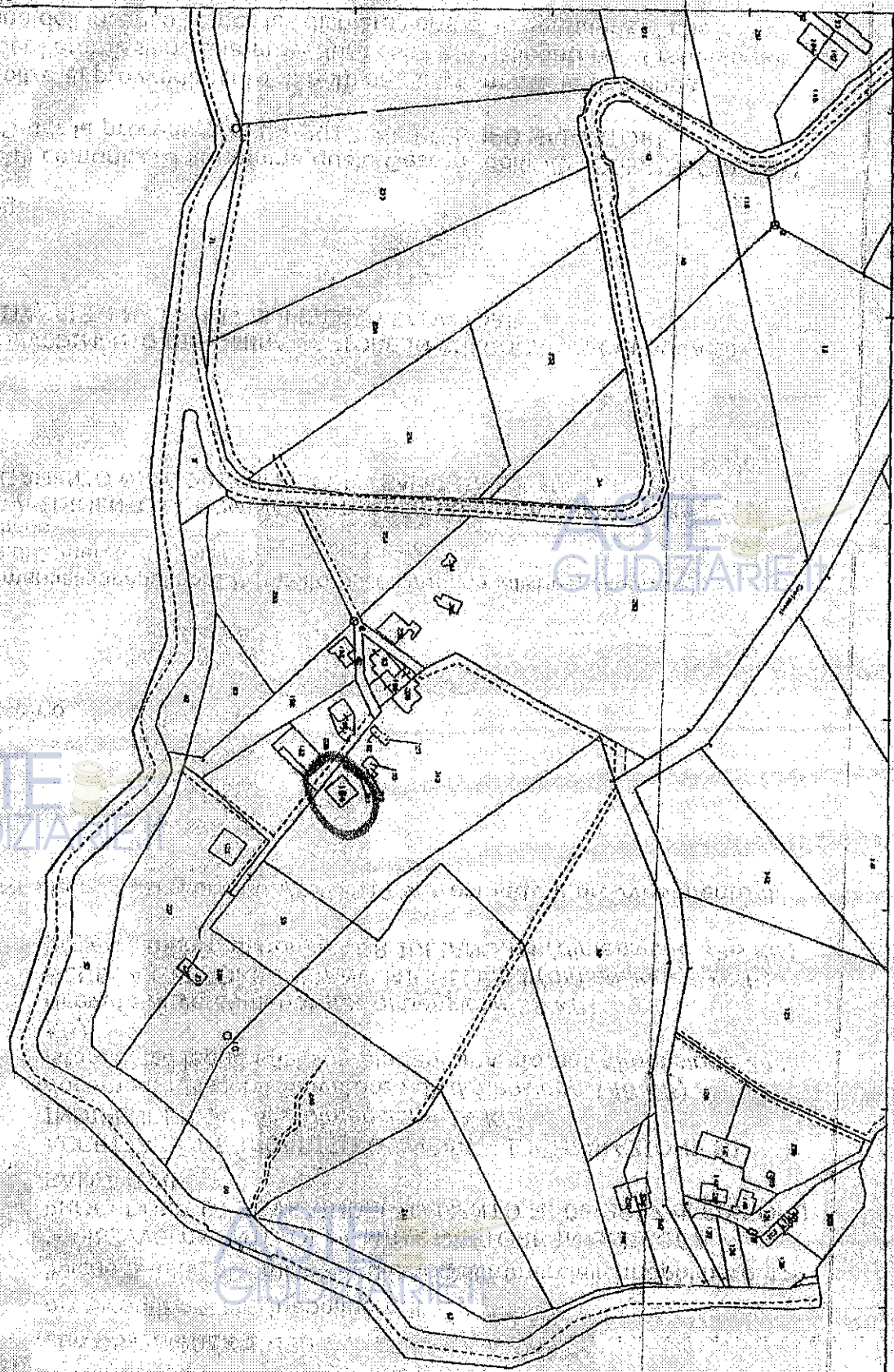
Toponimi

La presente pubblicazione non ha valore esecutivo e non costituisce atto di accertamento. Il presente atto è stato pubblicato in data 21/07/2009 sul sito internet [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) e sul sito internet [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it) per consentire a tutti gli interessati di prendere visione e di farne eventualmente utilizzo.



N. 3608

Ufficio Provinciale di POTENZA - Direttore: DOTT. ING. MICHAEL GRICO



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

*[Handwritten signature]*  
Prof. VIATURA

Cognome: POTENZA  
Foglio: 84

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri

23-Giu-2011 18:18  
Prot. n. 7452180/2011

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

MOD. EP1  
A. - Ediz. 1/01



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

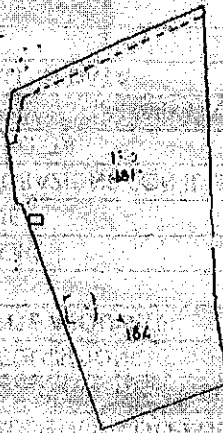
Mod. EP1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1, di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune: <u>Potenza</u>	C.T. Sez.:	Fgl. <u>64</u> Mapp. <u>181</u>	
Via/piazza: <u>Centrada Giarossa</u> n. <u>4</u>	C.E.U. Sez.:	Fgl. <u>64</u> Mapp. <u>186</u>	
ESTRATTO DI MAPPA		scala 1: <u>2.000</u>	Tipo mappale n. del



Riferibile all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo _____ Scatolize il presente mod. EP1 prot. _____ Annullato e sostituito dal mod. EP1 prot. _____	L'operatore _____ IL TECNICO <u>[Signature]</u> <u>[Signature]</u>
--	---

caso 661 Fabbricati - Simpatrone al 21/06/2011 - Comune di POTENZA (09462) - Foglio 64 - Mappale 186 - Estratto planimetrico

AGGIORNAMENTO  
P. Colonna - 02



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

ELABORATO PLANIMETRICO

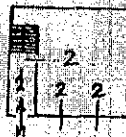
Pag. n. 1 di 1

Comuni	Sezione	Foglio	Numero	Tipologia	del
Potenza		64	184		

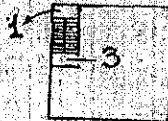
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala: 1:500

Piano Terra



Piano Primo



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo		09/03/2000
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		<i>[Signature]</i>
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.		<i>[Signature]</i>

Ufficio di Pubblicità - Situazione al 23/06/2011 - Comune di POTENZA (G942) - c. Foglio 64 - Particella 184 - Elaborato Planimetrico



MODULINO  
P. - Comune - 443



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.			991
Potenza			64	184				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	gr / s	int.	DESCRIZIONE
184	1	Contrada Giarrossa		4	T=1	/	/	B.C.N.L. Attico e scala Comuns. al. sup. 2 e 3
184	2	Contrada Giarrossa		4	T	/	/	Abitazione
184	3	Contrada Giarrossa		4	T	/	/	Abitazione

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

L'operatore

IL TECNICO

*[Signature]*

*[Signature]*

Ufficio del Fabbricanti - Situazione al 23/06/2011 - Comune di POTENZA (0952) - c. Foglio: 64 - Particelle: 184 - Elaborato Planimetrico

Ufficio Provinciale di: POTENZA

Comune di: POTENZA

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	POTENZA	Sezione	Foglio 64	Particella 184	Tipo mappale		del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	CONTRADA GIARROSSA	4	T-1			Partito speciale A	
2	CONTRADA GIARROSSA	4	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
3	CONTRADA GIARROSSA	4	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	

Rilasciata da: Servizio Telematico

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

*[Handwritten signature]*

14

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

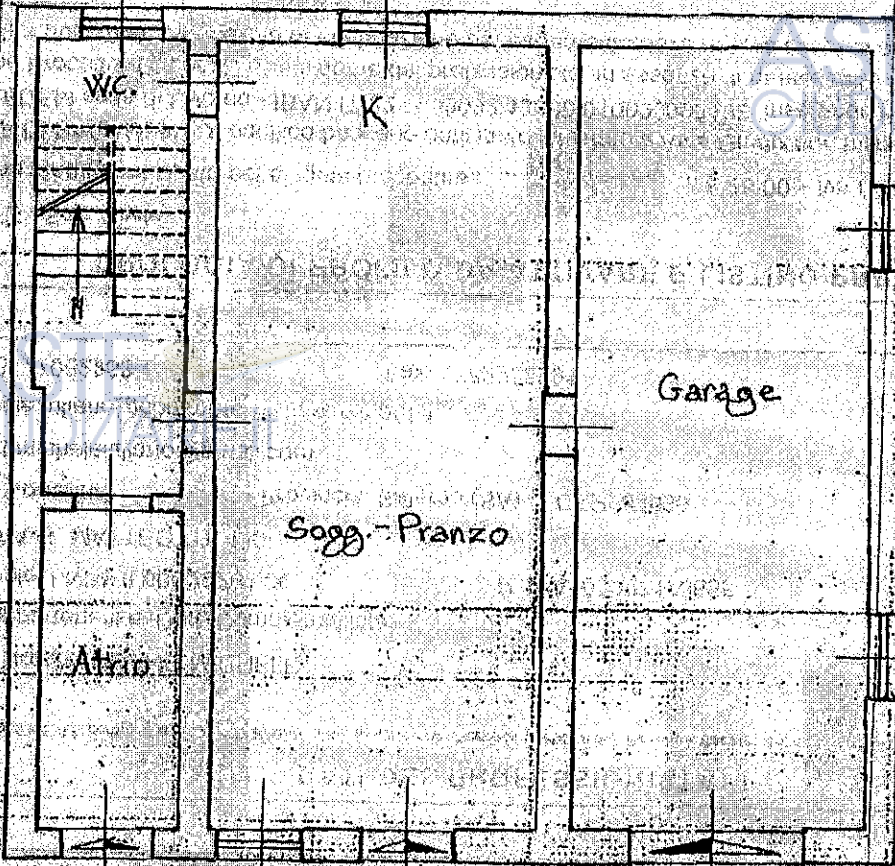
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza via Contrada Giarrossa civ. 4



# PIANO TERRA

H = ml. 2,85



~~\_\_\_\_\_~~



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compiuta da Geom. PORRETTI Michele  
(Michele, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 64  
n. 184 sub. 2

Iscritto all'elbo de l. Geometri  
della provincia di Potenza n. 1788  
data 05/03/2000 Firma [Signature]



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PARTE  
n. 1000, 492



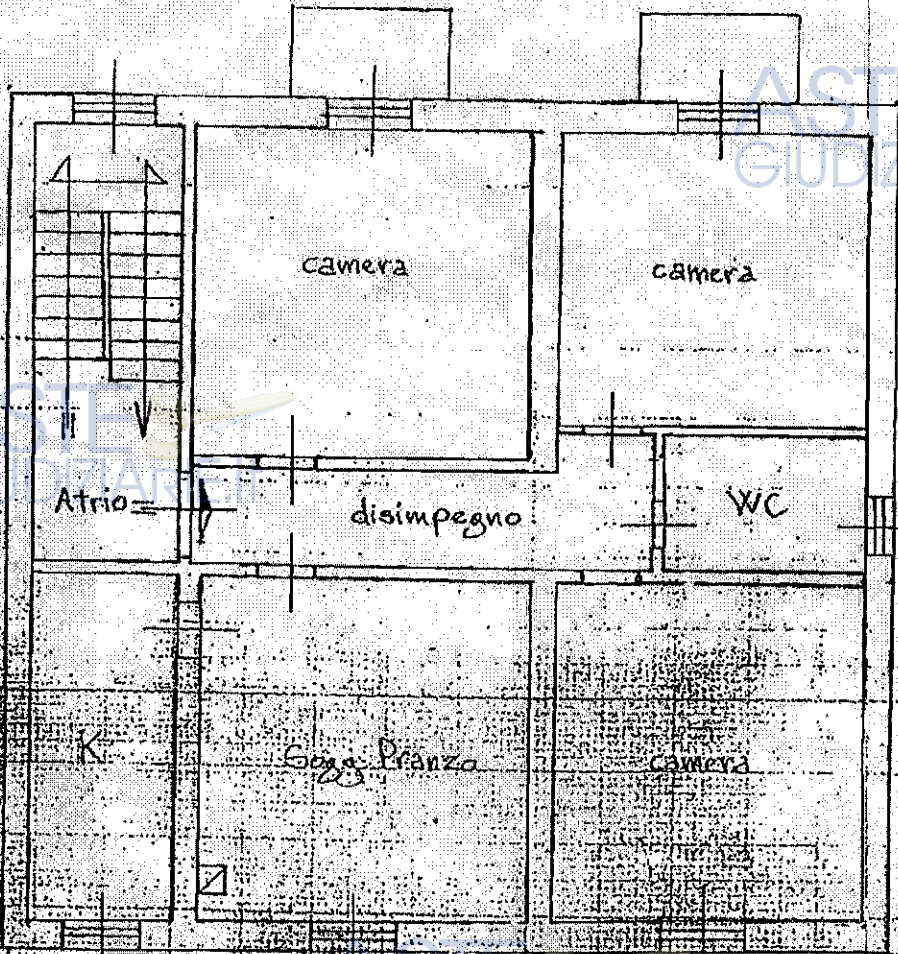
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (ADL 13-4-1939, n. 652)

MOD.  
1181  
50  
AN  
TU  
TA  
SS

Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza via Contrada Giarrossa

**PIANO PRIMO**

H = ml 2.90



ORIENTAMENTO

Geom. POKETTI Michele

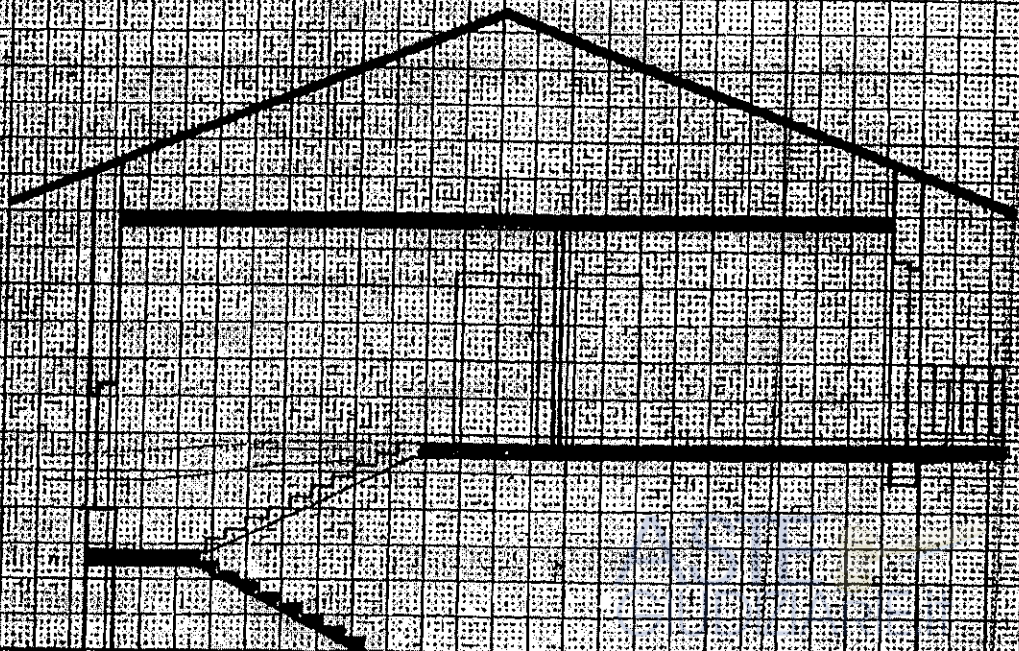
RESERVATO ALL'UFFICIO

Geometri  
Potenza

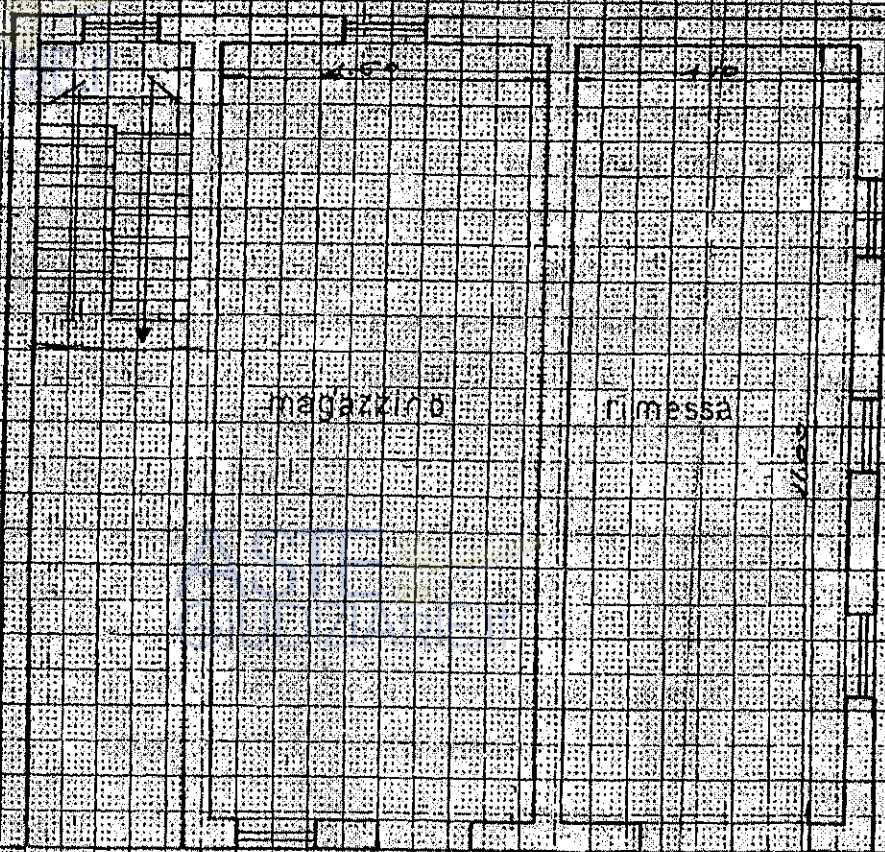
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

SEZIONE



PIANO TERRENO



$12,60 \times 17,80 = 224,28 \times 3,00 = 672,84 \text{ mq.}$

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

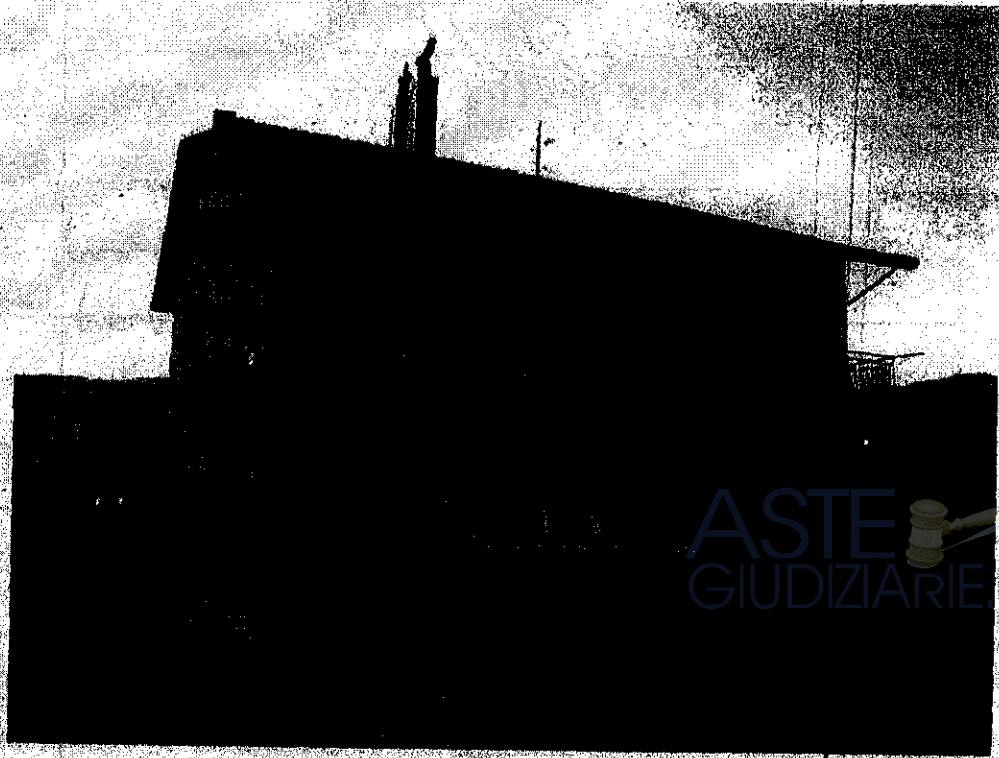


1

29

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare sito in Potenza alla Contrada Giarrossa



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

2

30

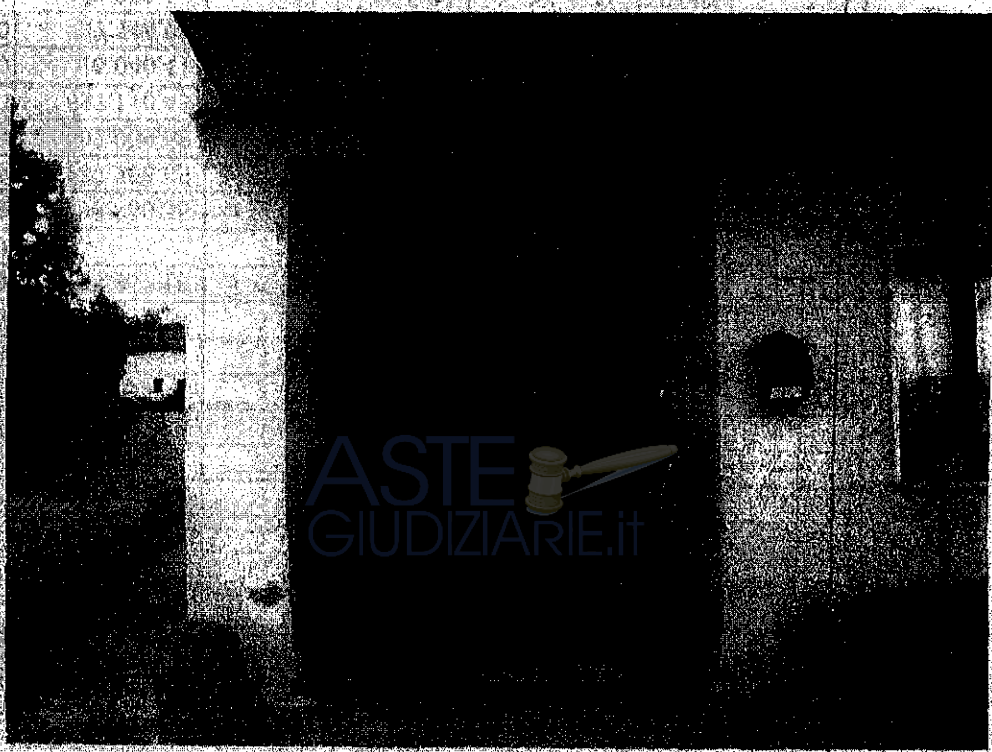
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare sito in Potenza alla Contrada Giarrossa



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

3  
31

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Vista dei locali posti al piano terreno



*Handwritten signature*

4  
32

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Vista dei locali posti al piano primo dell'abitazione  
esecutata



5

33

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vista dei locali posti al piano primo dell'abitazione esecutita



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*MP*

6

34

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Vista dei locali posti al piano primo dell'abitazione esecutata



*[Handwritten signature]*

7  
35

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Rurale/AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GIARROSSA, C.DA CAPRAIA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1000	L	2,8	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	940	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	270	330	L	1,2	1,4	L
Box	NORMALE	280	340	L	1,2	1,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE.IT

<http://www.agenziaterritorio.it/index.php?id=2157>

10/11/2011

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT